

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya tujuan utama didirikannya sesuatu industri ataupun usaha adalah untuk meningkatkan penjualan, tingkatkan nilai saham sehingga bisa menciptakan keuntungan, serta tingkatkan keyakinan investor dan pemegang saham. Seiring dengan berkembangnya perubahan ekonomi dan banyaknya perusahaan yang bersaing ketat untuk mencapai tingkat kinerja terbaik; Oleh karena itu, pengelolaan keuangan perusahaan sangatlah penting bagi kemajuan setiap usaha untuk mempertahankan usahanya. Dalam mempertahankan tujuan perusahaan akan dihadapkan pada berbagai permasalahan, kesulitan dan berbagai resiko, sehingga usaha atau perusahaan yang tidak dapat bertahan akan mengalami kebangkrutan (Rozi & Damayanti, 2022).

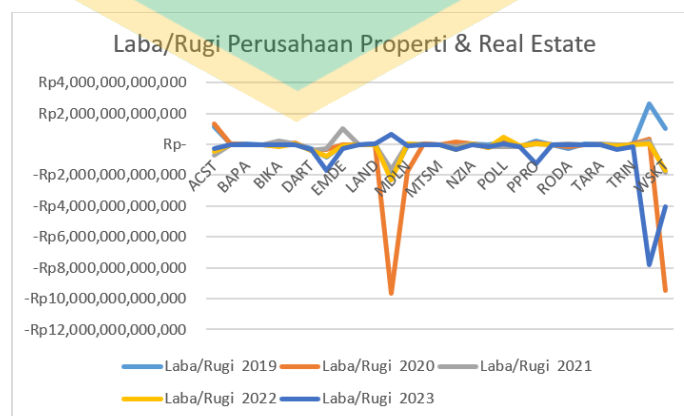
Bisa jadi dalam ekspedisi bisnis kerap terjalin pasang surut serta tidak terdapat industri yang dapat bebas dari resiko kebangkrutan. Dengan menurunnya pendapatan dan kinerja, tidak menutup kemungkinan juga akan terjadi kondisi financial distress yang kurang menguntungkan pada industri zona property & real estate. Financial distress ialah tahapan kala sesuatu industri hadapi krisis keuangan serta kandas penuh kewajiban debiturnya saat sebelum bangkrut.

Cara menghindarinya adalah dengan mencermati keadaan keuangan industri. Keadaan keuangan ialah salah satu aspek berarti buat mengenali sepanjang mana industri melindungi kelancaran aktivitas usahanya yang bisa dilihat lewat laporan keuangan. (Azizah, 2016). Dengan menganalisis laporan keuangan industri, pimpinan industri bisa mengenali keadaan serta pertumbuhan keuangan industri dan hasil yang sudah dicapai pada masa kemudian serta yang lagi berjalan. Tingkat kesehatan industri yang tinggi memungkinkan sektor ini untuk beroperasi secara lebih efisien, meningkatkan profitabilitas, dan menghilangkan masalah-masalah yang berhubungan dengan kebangkrutan Tidak hanya itu, dengan menganalisis tingkatan kesehatan keuangan industri, industri hendak bisa memperhitungkan kemampuannya dalam penuh kewajiban jangka pendek, daya guna pemakaian aktivitas, serta hasil penjualan (Zakkiyah, Wijono, & NP, 2014).

Sub zona properti serta real estate mempunyai kedudukan berarti dalam perekonomian, paling utama di negeri berkembang semacam Indonesia Secara spesial, industri subsektor properti serta real estate pula terus tumbuh dari tahun ke tahun. Pertumbuhan tersebut disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat Indonesia terhadap properti residensial dan komersial karena jumlah penduduk Indonesia yang semakin meningkat, dan masyarakat juga semakin terbuka terhadap urbanisasi. Memang salah satu rekomendasi investor yang bisa dibuka adalah perusahaan properti dan real estate.

Namun sektor ini sebenarnya merupakan sektor yang rentan terhadap perubahan kondisi perekonomian dan rentan terhadap financial distress. ketergantungan pada dana pinjaman luar negeri, biaya produksi yang tinggi, dan stabilitas siklus pasar properti yang rendah membuat perusahaan yang bergerak di sektor ini menghadapi risiko yang signifikan dalam bentuk kesulitan keuangan. Kesulitan keuangan pada subsektor properti dan real estate khususnya seringkali disebabkan oleh faktor seperti suku bunga kredit yang tinggi, perubahan peraturan, penurunan daya beli masyarakat, dan ketidakstabilan harga bahan bangunan. Kondisi ini akan berdampak tidak langsung karena perusahaan tidak akan mampu melunasi utang, mengembangkan proyek baru, atau menjaga arus kas tetap stabil. Klaim penjatahan bagi perusahaan yang mengalami gagal bayar selalu meningkatkan ketakutan investasi.

Berikut ini grafik laba/rugi dari 29 perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di BEI periode 2019-2023 sebagai berikut.



Gambar 1. 1 Data Laba/Rugi Perusahaan

Dari data laba rugi perseroan dapat dilihat bahwa hampir rata-rata perusahaan dari tahun 2019 sampai tahun 2023 mengalami kerugian bahkan minus. Data tersebut menunjukkan bahwa kondisi keuangan dari 29 perusahaan property & real estate masih belum stabil yang dapat menyebabkan perusahaan akan semakin mendekati resiko kebangkrutan.

Analisis kebangkrutan dilakukan untuk mendapatkan peringatan dini terjadinya kebangkrutan. Kala isyarat kebangkrutan terus menjadi dimengerti, perihal ini menjadi lebih menguntungkan untuk pihak manajemen. Sebab dengan analisis kebangkrutan, pihak manajemen dapat melaksanakan revisi. Baik kreditur maupun pemegang saham juga dapat mengambil langkah buat menanggulangi berbagai mungkin kurang baik. Model analisis kebangkrutan terbagi menjadi 8 model, yaitu.

Tabel 1. 1
Model Analisis Kebangkrutan

Model Analisis
Altman's Model oleh Edward Altman (1968) dari Amerika Serikat
Springate Model oleh Gordon L.V Springate (1978) dari Kanada
Data stream's Model oleh Marais (1979) dari Inggris
Fulmer Model (1984) dari AS
Ca-score Model (1987) dari Kanada
Zmijewski Model oleh Zmijewski (1983)
Grover Model oleh Jeffrey S. Grover (2001)
Foster Model oleh George Foster (1978)

Sumber : data diolah, 2024

Model analisis Altman, Springate dan Zmijewski memiliki kemampuan dalam memberikan peringatan dini terkait kegagalan perusahaan, yang sangat berguna baik dikala ini ataupun di masa depan. Analisis guna memprediksi Kebangkrutan industri diperlukan karena hasil analisis ini sangat berfungsi guna berbagai pihak yakni: penjamin, investor, pemerintah, akuntan dan manajemen. Riset terpaut keadaan keuangan biasanya digunakan oleh perusahaan- perusahaan yang hadapi kesusahan rasio keuangan industri.

Edward Altman menciptakan proses Altman Z-Score pada tahun 1968 sebagai metodologi untuk meramalkan kemungkinan sebuah industri bangkrut. Dengan menggunakan rasio keuangan, proses ini menghasilkan kinerja keuangan industri dan meramalkan potensi kebangkrutan dalam setahun. Lima rasio penanda

keuangan-rasio likuiditas, rasio profitabilitas, rasio leverage, rasio aktivitas, dan rasio solvabilitas-digunakan dalam proses Altman Z-score. Kelima rasio ini digunakan sebagai instrumen untuk menilai kesehatan keuangan industri dari berbagai sudut. Metode skor Z memberikan bobot yang berbeda untuk setiap rasio. Teori ini bisa disamakan dengan teori likuiditas, profitabilitas, serta kekayaan. Nilai cut off yang berlaku pada model ini merupakan 0. Perihal ini signifikan Industri yang nilai X nya lebih besar ataupun sama dengan 0 diperkirakan hendak hadapi perihal tersebut hadapi kebangkrutan di masa depan (Putri , Mursalini, & Nasrah, 2023).

Model Springate ialah model yang memakai tata cara statistik serta metode pengambilan ilustrasi yang sama dengan Altman namun sampelnya berbeda. Rasio yang digunakan dalam memprediksikan kebangkrutan dalam model ini merupakan modal kerja/ total peninggalan(X1), laba saat sebelum bunga serta pajak/ total peninggalan(X2), laba saat sebelum pajak/ peninggalan mudah(X3), serta penjualan/ total peninggalan(X4). Cut off yang berlaku buat model ini merupakan 0, 862. Nilai Z yang lebih kecil dari 0, 862 menampilkan kalau industri tersebut diprediksi hendak hadapi kebangkrutan (Putri , Mursalini, & Nasrah, 2023).

Menurut Grice dan Dugan (2003 : 80) “model probit merupakan salah satu alternatif analisis regresi yang menggunakan distribusi probabilitas normal kumulatif”. Analisis probit Zmijewski memakai rasio keuangan yang mengukur kinerja, Leverage serta likuiditas guna memprediksi kesusahan keuangan industri. “Model probit Zmijewski berdasarkan pada 40 perusahaan bangkrut dan 800 perusahaan yang tidak bangkrut” (Zmijewski, 1984 : 67 -68).

Dalam penelitian (Effendi, 2014), Rata-rata Altman Z-Score (2012-2016) menunjukkan lima perusahaan jasa transportasi darat berada dalam kondisi tidak sehat ($Z < 2,99$), dan model Springate mengindikasikan seluruhnya berpotensi bangkrut (nilai $< 0,862$). Dengan model Zmijewski, empat perusahaan dinilai sehat kecuali PT Steady Safe Tbk. Model Foster menunjukkan tiga perusahaan berpotensi bangkrut, dan model Grover mengidentifikasi dua perusahaan tidak sehat. Model Springate dinilai paling akurat, menunjukkan mayoritas perusahaan berpotensi bangkrut.

Dalam penelitian (Prihantini & Sari, 2013), Model Altman Z-Score memprediksi 2 perusahaan bangkrut dan 8 tidak bangkrut, namun kenyataannya tidak ada yang bangkrut. Akurasi model ini 80% dengan kesalahan 20%. Model Springate memprediksi 1 perusahaan bangkrut dan 9 tidak bangkrut, tetapi kenyataannya tidak ada yang bangkrut. Akurasi model ini 90% dengan kesalahan 10%. Dan model Zmijewski memprediksi 1 perusahaan bangkrut dan 9 tidak bangkrut, sama seperti kenyataan. Akurasi model ini juga 90% dengan kesalahan 10%.

Dalam Penelitian (Pebrian, Nadya Putri, 2020) PT Garuda Indonesia Tbk (GIAA) diprediksi bangkrut berdasarkan metode Altman Z-Score, Springate, dan Grover, meski metode Zmijewski menunjukkan hasil sebaliknya dengan indeks mendekati bangkrut. Analisis laporan keuangan 2014-2018 serta manipulasi laporan keuangan dan perlambatan ekonomi mengindikasikan potensi kebangkrutan Garuda pada akhir 2020. PT Indonesia Transport & Infrastructure Tbk (IATA) juga diprediksi bangkrut berdasarkan keempat metode analisis tersebut. Ditambah perlambatan ekonomi, pembatasan sosial pandemi, dan buruknya laporan keuangan, IATA diperkirakan bangkrut pada akhir 2020.

Bersumber pada penjelasan latar belakang tersebut, penulis tertarik guna mempelajari pemakaian prosedur Altman Z- Score, Springate serta Zmijewski guna menganalisis kebangkrutan industri Properti Real Estate yang terdaftar di BEI periode 5 tahun terakhir ialah 2019 s. d 2023 dengan judul riset yaitu, "ANALISIS KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI MENGGUNAKAN METODE ALTMAN Z-SCORE, SPRINGATE DAN ZMIJEWSKI".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian yang sudah dijabarkan pada latar belakang masalah, maka pertanyaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan prosedur Altman Z- Score dalam memprediksi kebangkrutan industri zona properti serta real estate yang terdaftar di BEI sepanjang periode 2019- 2023?

2. Bagaimana pelaksanaan prosedur Springate dalam memprediksi kebangkrutan industri zona properti serta real estate yang terdaftar di BEI sepanjang periode 2019- 2023?
3. Bagaimana pelaksanaan prosedur Zmijewski dalam memprediksi kebangkrutan industri zona properti serta real estate yang terdaftar di BEI sepanjang periode 2019- 2023?
4. Prosedur manakah yang sangat akurasi akurat antara prosedur Altman Z-Score, Springate, serta Zmijewski dalam memprediksi kebangkrutan industri zona properti serta real estate yang terdaftar di BEI sepanjang periode 2019- 2023?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Menganalisis prediksi kebangkrutan industri properti serta real estate yang terdaftar di BEI sepanjang periode 2019- 2023 dengan memakai prosedur Altman Z- Score.
2. Menganalisis prediksi kebangkrutan industri properti serta real estate yang terdaftar di BEI sepanjang periode 2019- 2023 dengan memakai prosedur Springate.
3. Menganalisis prediksi kebangkrutan industri properti serta real estate yang terdaftar di BEI sepanjang periode 2019- 2023 dengan memakai prosedur Zmijewski.
4. Guna mengenali prosedur manakah yang sangat akurasi akurat antara prosedur Altman Z- Score, Springate serta Zmijewski dalam memprediksi kebangkrutan industri zona properti serta real estate yang terdaftar di BEI sepanjang periode 2019- 2023.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan seperti akademisi, masyarakat umum, perusahaan, dan investor. Adapun manfaat dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Menaikkan pengetahuan serta uraian untuk golongan akademisi terpaut pelaksanaan prosedur Altman Z- Score, Springate dan Zmijewski dalam menganalisis kebangkrutan industri, paling utama di zona properti & real estate.

2. Manfaat Praktis

Membagikan data yang berguna untuk manajemen industri, investor, dan kreditor dalam pengambilan keputusan terpaut keadaan keuangan industri bersumber pada analisis kebangkrutan.

